



Porsgrunn kommune

Vår ref. 23/23796 - 26
Saksbehandler Fridrik Ivar Bergsteinsson
Dato 28.10.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
99/25	Utvalg for miljø og byutvikling	25.11.2025
162/25	Bystyret	11.12.2025

Sluttbehandling - Detaljregulering for Drangedalsvegen 106 - planid 2017

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 106 (planID 2017) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan 128 for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.9.2001, og reguleringsplan 103 for Knardalstrand, vedtatt 18.6.1985. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Vedtak som innstilling fra Utvalg for miljø og byutvikling, 25.11.2025 - 99/25

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 106 (planID 2017) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan 128 for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.9.2001, og reguleringsplan 103 for Knardalstrand, vedtatt 18.6.1985. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Utvalg for miljø og byutvikling 25.11.2025

Behandling

Ingen merknad til kommunedirektørens innstilling.

Votering

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

UMB - 99/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 106 (planID 2017) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan 128 for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.9.2001, og reguleringsplan 103 for Knardalstrand, vedtatt 18.6.1985. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Bystyret 11.12.2025

Behandling

Det ble ikke fremsatt forslag under behandling av saken

Votering:

Innstillingen fra utvalg for miljø og byutvikling ble enstemmig vedtatt

BYST - 162/25 vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, og med henvisning til saksframlegget, vedtas forslag til reguleringsplan for Drangedalsvegen 106 (planID 2017) med tilhørende plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Ovennevnte planforslag berører reguleringsplan 128 for Porsgrunn Næringspark, vedtatt 20.9.2001, og reguleringsplan 103 for Knardalstrand, vedtatt 18.6.1985. De berørte delene av disse reguleringsplanene vil oppheves ved godkjenning av den nye reguleringsplanen. Oppheving inkluderer alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser.

Viktige punkter i saken

- Planforslaget legger til rette for videre næringsutvikling mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva nedstrøms riksveg 36. Videre legges det til rette for forbedring av infrastrukturen i planområdet, inkludert flytting av kommunal pumpestasjon. Regulert turveg langs elva er videreført i planforslaget.

Forslagsstiller: Drangedalsvegen 106 AS

Plankonsulent: Børve Borchsenius Arkitekter AS

Bakgrunnen for saken

Planforslaget er fremmet for å optimalisere utnyttelsen av et eksisterende næringsområde langs Drangedalsvegen, og bygger delvis på gjeldende reguleringsplan for Porsgrunn Næringspark. Målet er å legge til rette for næringsutvikling, samtidig som området tilpasses eksisterende infrastruktur og omgivelser.

Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Drangedalsvegen og Porsgrunnselva nedstrøms riksveg 36. Planområdet grenser til eksisterende næringsområder øst for Drangedalsvegen, og til eksisterende boligbebyggelse mot vest.

Offentlig ettersyn og høring

Det er mottatt fem merknader til planforslaget. Nedenfor følger en kort oppsummering av de innkomne merknadene med tilhørende kommentarer fra kommunedirektøren.

1. Lede AS (energileverandør)

- Det er ikke tegnet inn plass til nettstasjon i plankartet.
- Nettstasjoner bør reguleres som eget arealformål (bebyggelse og anlegg, underformål energianlegg kode 1510).
- Nettstasjoner bør kunne oppføres utenfor byggegrense, komme i tillegg til utnyttelsesgrad, og plasseres nær eiendomsgrense.
- Lede påpeker at kapasitet ikke reserveres før bestilling, og anbefaler at nettstasjon reguleres inn nå for fremtidig forsyningssikkerhet.

Kommunedirektørens kommentar:

Forslagsstiller har vært i kontakt med Lede etter at merknaden ble sendt inn. Lede bekrefter at det ikke er nødvendig å endre plankartet for å tilrettelegge et eget formål for nettstasjon. Det er imidlertid behov for å endre bestemmelse 3.1.1, slik at nettstasjon tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kan komme i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Det foreslås videre at nettstasjon kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. En generell byggegrense på 5 meter anses ikke nødvendig, ettersom andre brannforebyggende tiltak kan være aktuelle. Foreslåtte endringer fremgår av vedlegg 2.

2. Telemark fylkeskommune

- Etterlyser redegjørelse for samfunnsnytte av planen.
- Oppfordrer til grønne og sirkulære løsninger i næringsområder, samt krav til energiløsninger og miljøsertifisering.
- Foreslår presisering i rekkefølgekravet for opparbeidelse av fortau: det må tydeliggjøres hvilket fortau (langs Drangedalsvegen o_KV) som omfattes.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget legger til rette for fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende næringsområde ved Drangedalsvegen, og gir en mer helhetlig arealbruk og styrker lokal næringsstruktur gjennom formål for lett industri, håndverk, kontor og plasskrevende varehandel. Tiltak som flytting av pumpestasjon og opprydding i forurensede masser bedrer teknisk infrastruktur. Etablering av fortau og oppgradering av avkjørsler bedrer trafikksikkerhet og tilgjengelighet, mens ny bebyggelse, vegetasjonsskjerm og elvepromenade gir opprydding, økt trivsel og bedre landskapskvalitet. Samlet gir planen samfunnsøkonomisk gevinst gjennom effektiv arealbruk, miljøforbedring og styrking av næringsutvikling.

Kommunedirektøren er enig i at rekkefølgekravet for opparbeidelse av fortau bør presiseres, slik at det tydelig fremgår hvilket fortau som omfattes – nærmere bestemt fortauet langs Drangedalsvegen (o_KV). En slik presisering er viktig for å sikre trafikksikkerhet, særlig med tanke på myke trafikanter i tilknytning til adkomst og næringsaktivitet i området. Det er foreslått å justere bestemmelsene for å ivareta dette, se vedlegg 2 og bestemmelse 5, 2. kulepunkt.

Forslagsstiller har imidlertid uttrykt motstand mot endringen. Det vises til at område KBA er planlagt delt mellom to eiere, på hver sin side av den midtre regulerte adkomsten til KBA, jf. illustrasjonsplanen. Utbygging av de to delområdene kan derfor skje uavhengig av hverandre. Forslagsstiller mener at kravet om etablering av fortau bør knyttes til utbygging av hvert enkelt delområde, slik at fortauet opparbeides i takt med utviklingen på hver side av adkomsten.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

DSB vurderer ikke enkeltsaker, men minner om at Statsforvalteren følger opp samfunnssikkerhet.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

4. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

5. Kystverket

- Planområdet ligger nær Kystverkets planlagte utdypingsprosjekt i Torsbergrenna. Geoteknisk forhold må ikke påvirke prosjektet.
- Forutsetter at tiltak innen planområdet ikke får negative konsekvenser for utdypingsprosjektet.
- Ber om at kommunen legger inn bestemmelser som sikrer næringsvirksomhet med behov for sjøtilgang, og minner om søknadsplikt for kai etter havne- og farvannsloven.

Kommunedirektørens kommentar:

Planforslaget vurderes ikke å være konflikt med utdypingsprosjektet, jf. geoteknisk vurdering.

Planforslaget legger til rette for etablering av kai og dermed mulighet for næringsvirksomhet med sjøtilgang. Ytterligere presisering er unødvendig.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for næringsutvikling ved å videreføre reguleringsformålene for lett industri, lager, håndverk, kontor og forretninger begrenset til plasskrevende varer. Det inkluderer bygg med maksimalt tre etasjer og gesimshøyde på opptil 11 meter, samt vegetasjonsskjermer og en turvei langs Porsgrunnselva. Planen innebærer også flytting av en kommunal pumpestasjon og etablering av fortau langs Drangedalsvegen for å forbedre trafikksikkerheten. Planen legger opp til en fortetting av næringsarealet med utvidelse på ca. 2150 m², uten å overstige tillatt byggehøyde på 11 meter over terreng.

Konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette begrunnes med at utvidelsen

av næringsarealet er mindre enn 15 000 m², som er grensen i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Kommunedirektørens vurdering

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Analysen vurderer relevante risikoforhold knyttet til blant annet overvann, flom, skredfare, trafikkulykker, storulykker på Herøya, og forekomst av udetonerte eksplosiver fra 2. verdenskrig. ROS-analysen konkluderer med at planområdet, gitt at foreslåtte risikoreduserende tiltak innarbeides, framstår som *lite* til *moderat* sårbart. Det foreslås blant annet krav til overvannshåndtering, laveste gulvnivå, lokalstabilitet, trafikktiltak og håndtering av eventuelle eksplosiver i grunnen. Tiltakene er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene (vedlegg 2) og planforslaget for øvrig.

Handel/Forretning

Planområdet er i dag regulert til kombinert formål; som inkluderer lett industri, lager, håndverksbedrifter, kontor og forretning. Forretning i planforslaget begrenses til plasskrevende varer slik det er definert i kommuneplanens bestemmelse 1.5.2.2. Plasskrevende varer er der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Det legges opp til å videreføre fleksibiliteten fra eksisterende reguleringsplan, noe som gir rom for en variert næringsutvikling.

Kommunedirektøren har vurdert formålet *forretning* i gjeldende reguleringsplan for området (planID 128) og planbestemmelsens punkt 2.1 Fellesbestemmelser. Her åpnes det for plasskrevende varer innenfor planområdet, som delvis erstattes av ny plan.

Kommuneplanens arealdel, som er av nyere dato, viser området som *næringsformål*. Dette formålet tillater ikke handel. I henhold til kommuneplanens unntaksbestemmelse (punkt 1.1.2.1 andre avsnitt) gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1. juli 2008 når det gjelder handel.

Plasskrevende varehandel er vanskelig å etablere innenfor senterområdene, og kommuneplanen har derfor pekt ut egne områder for slik virksomhet utenfor sentrene. Forslagsstiller ønsker å videreføre dagens åpning for plasskrevende varehandel, men med et nytt tak på maksimalt 4400 m² BRA innenfor felt KBA. Selv om planforslaget utfordrer overordnede føringer for handel, vurderer kommunedirektøren at det kan legges fram for sluttbehandling, gitt at det settes en tydelig begrensning på handelsarealet.

Fylkeskommunen har ikke fremmet innsigelse til høringsforslaget, til tross for signaler om dette ved varsling av planoppstart.

Kontor

Planforslaget åpner for kontorformål som del av det kombinerte formålet forretning/kontor/industri. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for at alle former for kontorvirksomheter kan integreres i næringsområdet gjennom fleksible bygg som kan tilpasses ulike behov. Hensikten er å tiltrekke seg mindre bedrifter, og samtidig støtte opp under eksisterende næringsliv. Byggehøyder og gesimshøyder er utformet for å sikre effektiv arealutnyttelse og en helhetlig visuell karakter.

Prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» tilsier at kontorvirksomheter med mange ansatte og besøkende bør lokaliseres i sentrale områder med god kollektivdekning. Dette for å redusere bilbruk og støtte opp under nullvekstmålet. Målene i bystrategisamarbeidet,

tiltakene i Bypakka og arbeidet med en framtidig byvekstavtale bygger alle opp under dette prinsippet.

Kommunedirektøren vurderer det som positivt at det åpnes for kontor innenfor planområdet, men fastholder at dette kun bør gjelde kontorvirksomheter som faller innenfor næringsformålet slik det er definert i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at kontor med tilknytning til industri, handel eller annen næringsdrift anses som akseptabelt, mens rene kontorvirksomheter bør etableres mer sentralt. Det vises til vedtaket ved 1.gangsbehandling av planforslaget (vedlegg 23), hvor planforslaget som nå legges frem for sluttbehandling på dette punkt er i tråd med høringsforslaget.

Byggenes utforming

Den nye bebyggelsen er planlagt med fokus på å tilpasse seg det omkringliggende næringsområdet og landskapet langs Porsgrunnselva. Byggene vil ha en maksimal høyde på tre etasjer, med en gesimshøyde på opptil 11 meter, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Byggegrensene mot fylkesvegen og elva er satt til henholdsvis 20 meter fra midten av veien og 15 meter fra elvekanten, noe som sikrer romslige avstander og gir god plass til både næringsaktivitet og rekreasjonsområder langs elva.

Fasadene vil få et moderne uttrykk, men utformingen vil samtidig harmonisere med eksisterende bygninger i Porsgrunn Næringspark. Planforslaget inkluderer også vegetasjonsskjermer mot nærliggende industriområder og langs fylkesveien, med planting av trær som en sammenhengende allé. Dette bidrar til en grønn og estetisk innramming av bygningene, samtidig som det skjermer for innsyn.

Kommunedirektøren er tilfreds med hvordan temaet bebyggelse er håndtert i planforslaget. Byggenes tilpasning til det omkringliggende næringsområdet, med foreslåtte høyder og avstander som ivaretar både funksjonalitet og estetikk, vurderes som godt gjennomarbeidet.

Sol- og skyggeforhold

Planforslaget viderefører byggegrense og byggehøyder fra gjeldende plan. Bebyggelsen ligger sørøst for boligene på andre siden av Drangedalsvegen og vil kun gi noe skygge på morgen og formiddag, fram til ca. kl. 13–14. Sol/skygge-illustrasjoner viser begrenset skyggevirksomhet på vårjevndøgn og 1. mai. Planforslaget ivaretar krav til uterom satt i kommuneplanens arealdel.

Samferdsel

Planforslaget legger til rette for forbedret infrastruktur langs Drangedalsvegen, med særlig fokus på trafiksikkerhet og tilrettelegging for myke trafikanter. Det skal etableres et fortau langs Drangedalsvegen, noe som vil bidra til tryggere ferdsel for gående, inkludert barn og unge som bruker området som skolevei. Videre vil fortauet forbedre tilgjengeligheten til eksisterende bussholdeplasser på begge sider av veien.

Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Drangedalsvegen er anslått til 4200 kjøretøy, hvorav 24 % er lange kjøretøyer, noe som understreker behovet for trafiksikkerhetstiltak. Fartsgrensen på 50 km/t vil bli opprettholdt, og nye tiltak som fortau og leskur ved bussholdeplasser vil forbedre forholdene for fotgjengere og syklister.

Eksisterende adkomst til boliger og næringsområder vil bli opprettholdt, og det planlegges også ny adkomst til den kommunale pumpestasjonen, som vil ha svært begrenset trafikk. Det er også krav om snuplass for større kjøretøy ved pumpestasjonen for å unngå rygging, noe som vil bidra til bedre sikkerhet.

Kommunedirektøren er tilfreds med hvordan temaet samferdsel er håndtert i planforslaget. Tiltakene som etablering av fortau langs Drangedalsvegen, bedre tilgjengelighet til bussholdeplasser, og krav til sikker adkomst ved pumpestasjonen vurderes som positive bidrag til økt trafikksikkerhet og bedre forhold for myke trafikanter. Dette er særlig viktig gitt den høye andelen lange kjøretøyer og ÅDT på 4200 kjøretøy. Fartsgrensen på 50 km/t anses som hensiktsmessig, og de foreslåtte løsningene vil fremme trygg og effektiv ferdsel i området. Fylkeskommunen ønsker også å regulere en videreføring av fortauet sørover forbi Drangedalsvegen 118. En forlengelse er ikke tatt med i planforslaget.

Parkering

Det tillates maksimalt én parkeringsplass per 50 m² gulvflate for kontor- og forretningsarealer, og én plass per 100 m² for lager- og produksjonsarealer. For sykkelparkering skal minst 50 % av behovet for ansatte dekkes, hvorav halvparten under tak.

Støy- og luftforurensning

Planområdet ligger delvis i rød og gul støyzone. Det planlegges ikke støyfølsom bebyggelse, og tiltak vil sikre at støy og luftforurensning fra anleggsarbeid holdes på et minimum.

Områdestabilitet

Områdestabiliteten vurderes som stabil (jf. vedlegg 9), men det er satt krav om dokumentasjon av lokal stabilitet ved byggesøknad.

Forurensset grunn

Det er mistanke om forurensset grunn i planområdet, og miljøtekniske undersøkelser må gjennomføres før gravearbeid kan starte. Tiltaksplan vil bli utarbeidet dersom forurensning påvises.

Barn og unges interesser

Området har begrenset betydning for barn og unge, men trafikksikkerheten bedres med etablering av fortau. Det opprettholdes også tilgjengelighet langs elva for allmennheten.

Naturmangfold

Kommunen har foretatt en vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7:

- § 8 (Kunnskapsgrunnlaget): Det foreligger en naturkartlegging (Asplan Viak, 2024). Kommunen vurderer at kartleggingen gir tilstrekkelig kunnskap om planområdets betydning for naturmangfoldet. Det ble ikke gjort funn av naturtyper og rødlistede arter, utover småbusker av ask og alm.
- § 9 (Føre-var-prinsippet): Det foreligger ikke informasjon som tilsier en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold. Kommunen vurderer derfor at føre-var-prinsippet ikke gjør seg gjeldende i denne saken.
- § 10 (Samlet belastning): Planen vurderes å medføre begrenset ny belastning på naturmangfoldet i området. Det er ikke tidligere registrert eller kjente vesentlige naturverdier i dette området.
- § 11-12 (Kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker): Det er ikke identifisert kostnader ved miljøforringelse eller behov for spesifikke miljøteknikker utover vanlig byggepraksis.

Kommunen vurderer etter dette at planforslaget er tilstrekkelig utredet og begrunnet i tråd med naturmangfoldloven §§ 7-12.

Friluftsliv

Friluftsanser i planområdet er begrenset, men et viktig friluftsområde finnes øst i området langs Porsgrunnselva. Planforslaget inkluderer etablering av turvei langs elva for å sikre allmennhetens tilgang og fremme rekreasjon og friluftsliv.

Økonomiske konsekvenser for kommunen / Utbyggingsavtale

Som en del av planforslaget legges det opp til å flytte den eksisterende kommunale pumpestasjonen fra eiendommen gbnr. 200/2786 til gbnr. 200/1453. Flyttingen er nødvendig for å optimalisere utnyttelsen av planområdet og vil samtidig bidra til opprydding og forbedring av det eksisterende ledningsnettet, med separering av spillvann og overvann i tråd med kommunale krav. Tiltaket utløser krav om en utbyggingsavtale, hvor ansvar og gjennomføring vil bli regulert. Det understrekes at flyttingen ikke vil medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konklusjon

Planforslaget anses som positivt for utviklingen av området, med særlig fokus på næringsutvikling. Utfordringer knyttet til støy, forurensning og områdestabilitet er vurdert og anses som tilstrekkelig ivaretatt gjennom bestemmelsene.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at planforslaget med foreslåtte justeringer i bestemmelsene vedtas.